RESEARCH HIGHLIGHTS

November 2001 Socio economic Series 96

HOUSING TRANSITION IN SINGLE INDUSTRY 'INSTANT TOWNS'*

Introduction

This research was undertaken with a research grant under the CMHC's External Research Program (ERP). ERP offers funding assistance to help Canadian researchers carry out investigations on housing topics in priority areas identified by CMHC. This research is entirely the work of the external researcher and does not necessarily reflect the views of CMHC.

This report examines the changes which occur in the housing sector of single industry (frontier) towns through the various stages of their life cycle. There have been major changes in the theory, practice and understanding of issues related to single industry towns. This research addresses an essential need for examination and analysis of the historical evolution of 'instant towns'. This update is well timed in relation to the restructuring pressures within the resource sector, which in turn have led to a re-evaluation of the viability of constructing, maintaining, diversifying or decommissioning old single-industry communities.

This research report is based on the results of a literature review and in-depth case studies of two 'instant towns' in British Columbia; Mackenzie and Tumbler Ridge. It provides a very useful comparison and update of Canadian theory and practice in the planning, construction and operation of single industry towns. The report specifically tracks transitions within the local housing market and infrastructure as the economic fortunes of the local industry and community change through time.

It is important that government policymakers, resource companies, local community development officials, and residents be well informed about the issues involved with this unique housing market. This research report provides them with a valuable platform from which to further explore and update knowledge and understanding of 'instant towns' and their housing markets.

Research Program

The study compares two resource-dependent, single-industry "instant" towns in British Columbia with the following objectives:

- To develop an historical and contemporary portrait of the local housing market.
- To analyze historical corporate strategies for selling off company housing stock.
- To track the economic implications of home ownership.
- To track the economic implications for institutional stakeholders.

The research report also included a review and comparison of historical and contemporary literature on the subject area.

*This highlight is based on a 1998 External Research Report.

62767

CMHC SCHL

HOME TO CANADIANS
Canada

Findings

There is a significant body of concise information, drawn from both the literature review and case studies. This information provides an excellent description of the historical and contemporary planning, ownership, infrastructure and management options available for single industry resource towns, and their relationship to the short and long term success or failure of these communities.

Some of the more significant findings include the following:

Housing

- Personal satisfaction with housing is a primary determinant of employee and housing stability, secondary economic development, and the sustainability of single industry towns.
- The small town atmosphere is often a significant attraction for young families.
- Single detached housing is the dominant and most desired housing form.
- Renovation activity, which is often restricted by company ownership contracts and high employee turnover, tracks changes in ownership policies and economic cycles.
- **Tax rates can be excessive if property values do not decrease to reflect declines in single industry economies.**

Planning

- There is a trend towards developing more community oriented towns which offer housing and various services early in the development stage to attract families.
- Planning for diversification is key to long term sustainability.
- Strategies to cope with changes resulting from economic downturns and/or industry restructuring must be incorporated into original community plans and design.

Economic

- Global restructuring has joined resource exhaustion and economic cycles as a major threat to the viability and ongoing survival of single industry towns.
- Job opportunities and wages for women typically compare negatively with those of men making it difficult for households headed by women to afford adequate housing.
- Advanced education and skills are increasingly in demand as industries become more sophisticated—the resulting shift to higher incomes increases housing expectations.
- The number of housing units may remain stable if declines in the primary resource sector are off-set by job gains from diversification.
- Housing renovation is significantly affected by economic cycles and by employer housing buy-back policies.
- Residential investment values typically follow the economic status of the resource industry and may be a significantly more risky personal investment than elsewhere.
- Tax implications can be major drivers of housing policy for corporations, which can write off expenses.

Demographics and Sociology

- Single industry towns are typically populated by young families, with some variation in older, more diversified towns.
- Young people tend to migrate for educational and job opportunities which are not available in stable or declining single industry towns.
- There are significant social stresses for women and children in general and, for wage earners during downturns.
- Housing and social status closely tracks earning power and job status, often resulting in a significantly stratified and relatively rigid social order.

Conclusions

- High wages and housing subsidies are not enough to hold employees or to foster a commitment to the community.
- Significant progress has been made in planning strategies for single industry towns, but their long term sustainability is difficult to predict.
- Diversification and other long term policies need to be incorporated into planning processes and implemented in order to foster sustainable community development.
- Housing quality although improved, needs to improve further in terms of durability, climate appropriateness, flexibility and selection.
- Transience, isolation, stratified social status, and a lack of services are significant problems affecting the quality of life and housing investment returns for inhabitants.
- A lack of skilled housing trades people and appropriate material supplies often results in poor quality construction and material selection.
- The affordability gap (ability to enter the housing market) may be a serious problem.

Implications of Interest to the Housing Industry

This study is particularly useful to resource companies seeking to evaluate new development costs; to local decision-makers interested in community development; and to households participating in this specialized housing market.

- Location analysis needs are critical to reducing the impacts of pollution from industry operations and traffic.
- Infrastructure and services should be well developed before inhabitants arrive.
- Corporate planners and managers require training and resources to plan more effectively and to avoid typical problems such as a lack of appropriate housing, selection, affordability and support services.
- Housing needs to be more responsive to the unique needs of rural and often resource based communities and climates (short driveways, mud rooms, indoor recreation space etc).
- Housing needs to be more diverse in size and appearance.
- Residents should be more involved in the ongoing planning of towns and services so that development addresses the needs of citizens.
- Institutional investor and housing agency policies need to reflect specific risk factors inherent in single industry towns, including frequent economic downturns and long term viability.

Further Research

Given the stress of the pressures and changes affecting the housing market in single industry towns over their life cycle, and the importance of these communities within the Canadian economy, additional research is required to provide a firm foundation for future decision-making. All stakeholders need to be better informed about the issues involved with this unique housing market.

In addition to citing recommendations from an earlier study by the IBI group, the researchers identified a number of potential research areas for potential consideration and follow up.

CMHC Contact: Kamal Gupta

Research Consultants: Gregory Halseth

This project was funded (or partially funded) by Canada Mortgage and Housing Corporation (CMHC) under the terms of the External Research Program (ERP), an annual research grant competition. The views expressed are the personal views of the author(s) and do not represent the official views of CMHC. For more information on the ERP, please visit the CMHC web site **www.cmhc-schl.gc.ca** or contact the Program Administrator by phone at (613) 748-2249, by e-mail at erp@cmhc-schl.gc.ca, or by regular mail: Program Administrator, External Research Program, Research Division, Canada Mortgage and Housing Corporation, 700 Montreal Road, Ottawa ON K1A 0P7.

To find more *Research Highlights* plus a wide variety of information products, visit our Web site at

www.cmhc-schl.gc.ca

or contact:

Canada Mortgage and Housing Corporation
700 Montreal Road
Ottawa, Ontario
K1A 0P7

Phone: 1 800 668-2642
Fax: 1 800 245-9274

OUR WEB SITE ADDRESS: www.cmhc-schl.gc.ca

Although this information product reflects housing experts' current knowledge, it is provided for general information purposes only. Any reliance or action taken based on the information, materials and techniques described are the responsibility of the user. Readers are advised to consult appropriate professional resources to determine what is safe and suitable in their particular case. CMHC assumes no responsibility for any consequence arising from use of the information, materials and techniques described.

60975

LE POINT EN RECHERCHE

novembre 2001 Série socio-économique 96

L'ÉVOLUTION DE L'HABITATION DANS LES VILLES CHAMPIGNONS À INDUSTRIE UNIQUE*

Introduction

Cette recherche a été financée à l'aide du Programme de subventions de recherche de la SCHL. Ce programme d'aide financière permet aux chercheurs canadiens d'étudier les domaines prioritaires en matière d'habitation qui ont été signalés par la SCHL. L'étude est entièrement le fruit du travail de chercheurs externes et ne reflète pas nécessairement les opinions de la SCHL.

Le rapport porte sur l'examen des changements survenus au fil des ans dans le secteur de l'habitation au sein des villes à industrie unique (villes en région éloignée). De nombreux changements se sont produits dans la théorie, dans la pratique et dans la compréhension des enjeux à l'égard des villes monoindustrielles. Les travaux de recherche répondent à un réel besoin de connaissance et d'analyse de l'évolution historique des villes champignons. Cette mise à jour est opportune, compte tenu des pressions qui ont forcé la restructuration du secteur des ressources et qui ont mené à une réévaluation de la viabilité des collectivités à industrie unique, tant du point de vue de leur construction, de leur entretien et de leur diversification que de leur désaffectation.

Le rapport dont il est question ici est le résultat d'une analyse documentaire et de l'examen de deux études de cas exhaustives relativement à deux villes champignons de la Colombie-Britannique : Mackenzie et Tumbler Ridge. On y présente une comparaison révélatrice et une mise à jour de la théorie et de la pratique au Canada en matière de planification, de construction et d'exploitation des villes monoindustrielles. Le rapport effectue le suivi des transitions qui s'opèrent au sein du marché de l'habitation et des infrastructures à mesure que le bien-être économique de l'industrie locale et de la collectivité évolue dans le temps.

Il est impératif que les décideurs gouvernementaux, les entreprises de l'industrie des ressources, les agents de développement communautaire et les résidents soient bien renseignés sur les enjeux découlant de ce marché du logement unique. Le rapport de recherche leur fournit un outil indispensable qui leur permettra d'améliorer et de mettre à jour leurs connaissances des villes champignons et de leur marché résidentiel.

Programme de recherche

On a comparé deux villes champignons à industrie unique de la Colombie-Britannique en vue d'atteindre les objectifs suivants :

- Élaborer un portrait historique et contemporain du marché de l'habitation local.
- Analyser les stratégies historiques de vente des entreprises en ce qui a trait à leur stock de logements.
- Faire un suivi des conséquences économiques de l'accession à la propriété.
- Déterminer les répercussions financières pour les intervenants institutionnels.

Le rapport comprend également une revue de documents anciens et récents sur le sujet, ainsi qu'une analyse comparative.

* Ce Point en recherche est fondé sur une recherche réalisée en 1998 en vertu du Programme de subventions de recherche.

62768

SCHL CMHC

AU COEUR DE L'HABITATION

Canada

Constatations

On y présente une quantité considérable de renseignements concis, tirés de l'analyse documentaire et des études de cas. Cela constitue une excellente description des options de rechange disponibles pour les villes à industrie unique au chapitre de la planification, tant historique que contemporaine, du régime de propriété, des infrastructures et de la gestion, ainsi que leur rapport avec la réussite ou l'échec à court et à long terme, de ces collectivités.

Voici quelques-uns des résultats les plus manifestes :

Habitation

- La satisfaction personnelle par rapport à la situation de logement constitue un principal déterminant de la stabilité des employés et de leur situation de logement, du développement économique secondaire et de la viabilité des villes à industrie unique.
- L'ambiance de petite ville attire souvent les jeunes ménages.
- Les maisons individuelles isolées sont les plus courantes et les plus recherchées.
- Les activités de rénovation, souvent limitées par les contrats de propriété des entreprises et par le taux de roulement élevé du personnel, évoluent en fonction des changements de politique à l'égard des propriétés et des cycles économiques.
- **Les taux d'imposition peuvent devenir excessifs si la valeur des propriétés ne baisse pas proportionnellement à la baisse de l'économie des villes à industrie unique.**

Planification

- Les villes ont de plus en plus tendance à répondre aux besoins de la collectivité en offrant des logements et divers services, tôt dans leur développement, afin d'attirer des familles.
- Une planification qui tient compte de la diversification sera mieux en mesure d'assurer la viabilité à long terme des villes champignons.
- Des stratégies pour faire front aux changements résultant des récessions ou de la restructuration de l'industrie doivent être incorporées au concept et au plan d'aménagement d'origine.

Économie

- La restructuration mondiale s'ajoute maintenant à l'épuisement des ressources et aux cycles économiques pour menacer la viabilité et la survie à long terme des villes à industrie unique.
- Les possibilités d'emploi et le salaire des femmes se comparent désavantageusement à ceux des hommes, ce qui rend la tâche de se loger encore plus difficile pour les femmes chefs de famille.
- Des études plus poussées et des compétences élargies sont des atouts de plus en plus recherchés par les entreprises qui deviennent hautement spécialisées — les salaires plus élevés suscitant des attentes plus élevées en matière d'habitation.
- Le nombre de logements pourrait demeurer stable si le ralentissement dans le secteur des ressources est contrebalancé par des gains d'emploi résultant de la diversification.
- La rénovation résidentielle est largement tributaire des cycles économiques et de la politique des employeurs en matière de rachat des habitations.
- La valeur de l'investissement résidentiel dépend généralement de la vigueur économique du secteur primaire; il peut donc être très risqué d'y investir.
- Les répercussions fiscales peuvent constituer pour les entreprises les principaux moteurs de leur politique d'habitation, puisqu'ils peuvent radier les dépenses qui y sont associées.

Démographie et sociologie

- Les villes à industrie unique sont habituellement habitées par de jeunes familles, certains écarts se produisant au sein de villes plus anciennes et diversifiées.
- Les jeunes ont tendance à émigrer à la recherche d'occasions en matière d'éducation et de travail qui ne sont pas offertes dans les villes à industrie unique dont l'économie est stable ou décroissante.
- On y trouve des niveaux de stress élevés chez les femmes et les enfants, alors que pour les travailleurs cela se produit durant les récessions.
- Le logement et le statut social évoluent en parallèle avec le potentiel salarial et la situation de l'emploi, la résultante étant souvent un ordre social très stratifié et relativement rigide.

Conclusions

- Les salaires élevés et les subventions au logement ne suffisent pas à retenir les employés ni à faire naître chez eux un engagement envers la communauté.
- Bien que des progrès considérables aient été réalisés sur le plan des stratégies de planification des villes à industrie unique, leur viabilité à long terme demeure difficile à prévoir.
- La diversification ainsi que d'autres politiques à long terme doivent être intégrées au processus de planification et mises en œuvre afin de favoriser le développement durable des collectivités.
- Malgré qu'elle soit déjà améliorée, la qualité des habitations doit être améliorée davantage au chapitre de sa durabilité, de son adaptation au climat, de sa flexibilité et des choix de modèles offerts.
- Une population de passage, l'isolement, la stratification du tissu social et l'absence de services constituent d'épineux problèmes qui nuisent à la qualité de vie des habitants et au rendement de leurs investissements dans l'habitation.
- Tant la pénurie de matériaux appropriés que de gens de métiers compétents dans le domaine du logement produisent souvent une piètre qualité de construction et de matériaux.
- Le manque de logements abordables (capacité à intégrer le marché de l'habitation) est susceptible de poser un sérieux problème.

Conséquences pour le secteur du logement

Cette étude sera particulièrement utile pour les entreprises du secteur des ressources qui souhaitent évaluer le coût des nouveaux aménagements, pour les décideurs qui s'intéressent au développement des collectivités et pour les ménages qui font partie de ce marché spécialisé de l'habitation.

- Une analyse de localisation est cruciale si l'on veut réussir à réduire les répercussions négatives sur l'environnement découlant de l'exploitation des entreprises et de la circulation qui en résulte.
- Les infrastructures et les services doivent être mis en œuvre avant l'arrivée des habitants.
- Les planificateurs et les gestionnaires d'entreprises ont besoin de formation et de ressources afin de leur permettre de mieux planifier et d'éviter les écueils comme le manque de logements convenables, de choix de modèles, de logements abordables et de services de soutien.
- L'habitation doit mieux répondre aux besoins uniques des collectivités rurales qui souvent dépendent de ressources naturelles et elle doit s'adapter aux conditions climatiques (courte voie d'accès pour auto, vestiaires, espaces de récréation intérieurs, etc.).
- La taille et l'apparence des logements doivent être diversifiées.
- Les habitants devraient participer à la planification des villes et des services de telle sorte que leur élaboration réponde mieux à leurs besoins.
- Les politiques des investisseurs institutionnels et des organismes d'habitation doivent mieux refléter les facteurs de risque particuliers aux villes à industrie unique, notamment les ralentissements économiques fréquents et leur viabilité à long terme.

Recherches additionnelles

Compte tenu des pressions exercées sur le marché de l'habitation dans les villes monoindustrielles pendant leur durée de vie et des changements qui s'y opèrent, ainsi que de l'importance de ces collectivités au sein de l'économie canadienne, il faut effectuer davantage de recherches afin d'établir de meilleurs fondements en vue des décisions futures. Les intervenants doivent être mieux renseignés sur les enjeux que comporte ce marché de l'habitation unique.

En plus de citer des recommandations tirées d'une étude antérieure réalisée par l'IBI Group, les chercheurs ont signalé un certain nombre de domaines de recherche susceptibles de mériter une attention et un suivi particuliers.

Directeur de projet : Kamal Gupta

Consultants de recherche : Gregory Halseth

Ce projet a été réalisé (ou : réalisé en partie) grâce au soutien financier de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) dans le cadre de son Programme de subventions de recherche, subventions qui sont octroyées au terme d'un concours annuel. Les idées exprimées sont toutefois celles de l'auteur (ou : des auteurs) et non la position officielle de la SCHL. Pour en savoir plus sur ce programme, visitez le site Web de la SCHL à **www.cmhc-schl.gc.ca** ou communiquez avec l'administrateur du programme, par téléphone au (613) 748-2249, par courriel à erp@cmhc-schl.gc.ca, ou par la poste à : Administrateur du Programme de subventions de recherche, Division de la recherche, Société canadienne d'hypothèques et de logement, 700 chemin de Montréal, Ottawa (Ontario) K1A 0P7.

Pour consulter d'autres feuillets *Le Point en recherche* et pour prendre connaissance d'un large éventail de produits d'information, visitez notre site Web à

www.cmhc-schl.gc.ca

ou communiquez avec la

Société canadienne d'hypothèques et de logement
700, chemin de Montréal
Ottawa (Ontario)
K1A 0P7

Téléphone : 1 800 668-2642
Télécopieur : 1 800 245-9274

NOTRE ADRESSE SUR LE WEB : www.cmhc-schl.gc.ca

Bien que ce produit d'information se fonde sur les connaissances actuelles des experts en habitation, il n'a pour but que d'offrir des renseignements d'ordre général. Les lecteurs assument la responsabilité des mesures ou décisions prises sur la foi des renseignements contenus dans le présent ouvrage. Il revient aux lecteurs de consulter les ressources documentaires pertinentes et les spécialistes du domaine concerné afin de déterminer si, dans leur cas, les renseignements, les matériaux et les techniques sont sécuritaires et conviennent à leurs besoins. La SCHL se dégage de toute responsabilité relativement aux conséquences résultant de l'utilisation des renseignements, des matériaux et des techniques contenus dans le présent ouvrage.

61170